

A study on the effects of property taxes in the city

| | |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 著者 | 金 君寿 |
| 内容記述 | Thesis (Ph.D. in Urban and Regional Planning)--University of Tsukuba, (B), no. 1107, 1995.7.31 |
| 発行年 | 1995 |
| URL | http://hdl.handle.net/2241/3649 |

| | |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 氏 名(国 籍) | 金 君 寿 (韓 国) |
| 学 位 の 種 類 | 博 士 (都市・地域計画) |
| 学 位 記 番 号 | 博 乙 第 1,107 号 |
| 学位授与年月日 | 平成 7 年 7 月 31 日 |
| 学位授与の要件 | 学位規則第 4 条第 2 項該当 |
| 審 査 研 究 科 | 社 会 工 学 研 究 科 |
| 学 位 論 文 題 目 | A Study on the Effects of Property Taxes in the City (都市における財産税の効果に関する研究) |
| 主 査 | 筑波大学教授 Ph. D. 久 保 雄 志 |
| 副 査 | 筑波大学教授 Ph. D. 楠 本 捷一朗 |
| 副 査 | 筑波大学教授 経済学修士 河 野 博 忠 |
| 副 査 | 筑波大学教授 工学博士 腰 塚 武 志 |
| 副 査 | 筑波大学助教授 工学博士 石 田 東 生 |

論 文 の 要 旨

本論文は、財産税が都市の空間的構造に与える影響を効率性と公平性の二つの視点から分析したものである。都市の空間的均衡モデルを構築することによって、本論文は、(1) 土地価値税が都市の空間的土地利用形態に与える効果を明確にし、(2) 土地価値税が都市の富裕層・貧困像の分布に与える効果を吟味し、(3) 土地価値税の転嫁・帰着の効果を明らかにし、さらに、(4) 差別的あるいは均一的財産税が都市の成長経路に与える効果を分析している。

第 2 章では、2 期間 2 所得層モデルを用いて、土地価値税の非中立性と税負担の効果を同時に分析している。静学的・非空間的な古典的分析によれば、「土地価値税は中立的で累進的である」ことが知られており、それ故に土地価値税は財産税に優るとされ、実際にいくつかの国・自治体で採用されている。しかし、その後の研究で、動学的あるいは空間的文脈ではこの命題が必ずしも成立しないことが指摘されている。本章の分析では、まず、都市の開発成長パターンを内生的に導出して三つのパターンに分類し、政策変数としての土地価値税が中立的ではなく、都市の開発パターンに影響を与えることを明らかにした。このことは、都市におけるスプロール現象を土地価値税によって制御できることを示している。また、開放都市における土地価値税は住宅消費者に転嫁されず、すべて不在主が負担するという意味で累進的であるのに対し、閉鎖都市における土地価値税は一部地主から住宅需要者に転嫁され、低所得層の構成を悪化させるという意味で逆進的であることが見いだされ、土地価値税の累進性も場合によって異なることが示されている。

第 3 章では、連続空間—連続時間型の都市土地利用動学モデルを開発し、都市の空間的成長を明示的に示し、さらに、差別的あるいは均一的な財産税率の変化が都市の成長経路に及ぼす影響を分析している。差別的あるいは均一的な財産税が都市における土地開発のタイミングに及ぼす効果についての先行研究は、住宅市場を外生とした非空間モデルを用いているため、財産税が都市開発パターン、住宅レント、住宅密度分布など、都市の空間的成長経路に与える効果の分析はできなかった。本章の分析は空間的都市成長モデルを構築することにより、この分析を可能にしている。本章の分析では、まず、都市の空間的成長経路を一人当たり所得、限界交通費用、あるいは効用水準の関数として導出することによって、それらの変数の変化が都市の成長に及ぼす効果を分析している。また、土地価値：財産価値比率の上昇は都市開発を遅らせ、住宅密度を高め、住宅レントを高くすること、

また、土地価値：財産価値比率が高い場合は、均一財産税の上昇は至る所で開発を促進し、住宅密度を減少させ、住宅レントを低下させることが見いだされている。本章の分析は先行研究で断片的に得られていた結論を統一的に、より厳密に明らかにしたものである。ここでの分析結果は、財産税に関して、都市開発促進効果と住宅（土地）価格抑制効果を期待するためには、開発前と開発後で実効税率が異なる場合は開発前の財産税率のみを上げることが有効であり、開発前後で実効税率が同じであるときは、土地価値：財産価値比率が大きいときにのみ、財産税率の上昇が有効であるという政策的知見を与えるものである。

審 査 の 要 旨

本論文は都市における財産税が都市における土地利用と税負担に与える効果を2期間2所得階層空間均衡モデルを用いて統一的に分析した点、また、差別的または均一的財産税が都市の空間的成長経路に及ぼす効果を空間的動学モデルを用いて厳密に分析した点に特徴がある。前者については、土地価値税の都市土地利用パターンと税負担について、従来の古典的分析で知られていた結論とは異なる結論を、住宅市場を内生化した都市の空間均衡モデルを用いて得ている点が興味深い。特に、土地価値税が都市土地利用形態に対して中立的ではなく、影響を与え得るという知見は、政策によるスプロール現象の改善の可能性を示唆しており、大変興味深い結果である。また、土地価値税が逆進的である可能性を指摘している点も従来の結論を一步前進させる知見といえる。後者の分析は、先行研究のモデルを財産税が都市の空間的成長に与える効果を分析できるよう拡張した点に斬新さが認められる。このモデルでは、税率の変更によって開発の速度を速め、または遅らせることが可能であることが見いだされており、政策的に有意義な知見を得ている点は評価すべきである。モデルの仮定の現実性について議論が欲しいという意見もあったが、モデル分析は注意深くなされており、博士論文として十分合格のレベルに達していると考えられる。

よって、著者は博士（都市・地域計画）の学位を受けるに十分な資格を有するものと認める。